

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
008/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1882	18/282

Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Det er søkt om frådeling av eksisterande våningshus (byggningsnummer 1761222137) og landbruksbygning/garasje (byggningsnummer 1761222153) med føremål bustad. Arealet på den nye eigedomen er opplyst å vere ca. 2 daa. Delingssøknaden gjeld det nyaste av to våningshus på garden.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon er at:

Ønskar å frådde bustadhus for neste generasjon oo-tele garden.
Eg ynskjer å eige min bustad.
Ny generasjon har ikkje anledning til å eige 2 hus då det ikkje er drift på garden.
Det er heller ikkje behov for 2 bustad hus på garden når det ikkje er drift.
Der yngre generasjonen ynskjer å bruke tilgjengelig kapital til å restaurere der gamle våningsbygningene.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 26.09.17 og supplert 18.12.17.

Bygningsstatus

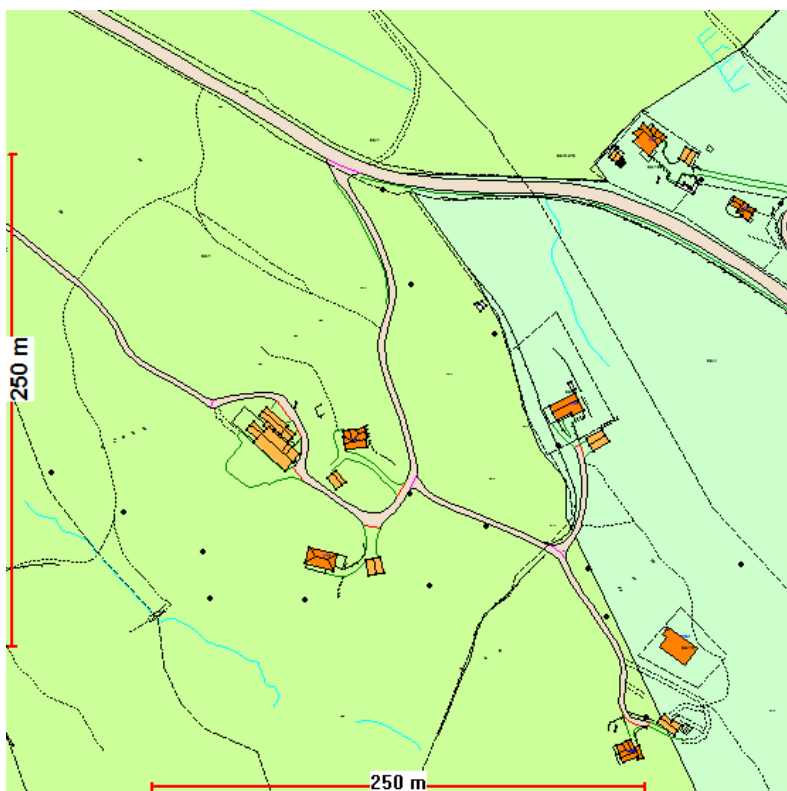
Eigedomen er bygd med to våningshus, to driftsbygningar og anna landbruksbygning.

Teigen som er søkt frådelt er bygd med våningshus og driftsbygning (garasje).



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftliv (LNF).



Utsnitt Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 30.11.17. Det ligg føre slik uttale datert 18.12.17:

Det er Fylkesmannen si vurdering at ei frådelling av dette huset vil føre til ei uheldig fragmentering av landbrukseigedomen, ved at det vil ligge eit fritt omsetjeleg bustadhus midt inne på landbrukseigedomen. Det er også kort avstand til dyrka mark, og det vil difor ikkje vere usannsynleg at ei frådelling kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Ifølge markslagskart har eigedomen 33,9 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, samt 52,4 dekar innmarksbeite. Sjølv om arealgrensene som følger av odelslova § 2 og konsesjonslova § 5 ikkje er oppfylt, så er dette ein relativt stor landbrukseigedom på Vestlandet.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av eksisterande bustad på gnr. 63 bnr. 1.

Jordlovshandsaming

Arealet som er søkt frådelt har markslag bygd areal. Arealet grensar til innmarksbeite.

Det ligg føre løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 av 07.11.17:

Radøy kommune gjeve løyve til den omsøkte delinga på gbnr 63/1 Marås. Grunngevinga framgår av vurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Grunngevinga i jordlovsvedtaket:

Ei frådelling av den 2000 m2 store bustadtomten råkar ikkje ressursgrunnlaget på garden jfr omtale av arealet lengre framme i saksutgreiinga. Arealet har liten verdi for jordbruket. Ei deling av det omdisponerte arealet resulterer i ein fritt omsetteleg eigedom som kan selgast og dermed verta eigd av folk utan tilknytting til garden og landbruket. På ei anna side er det god buffertzone mellom tomten og jordbruksareal i aktiv drift og delinga vil såleis ikkje medføre drifts eller miljømessige ulemper for landbruket. Ein tilrår at ein spesifiserer i skøyte til den nye tomten at den får gjerdeplikta rundt heile tomten.

Eit ekstra hus på garden kan sjølvstøtt vere ein ressurs gjennom leigeinntekter. Men på ei anna side problematiserer det aktuelle huset eit generasjonskifte. Dagens eigar ynskjer å halde fram å bu i huset sitt, men det vert økonomisk vanskeleg for den nye generasjon på garden å betale for eit hus dei ikkje sjølv kan nytta. Den yngre generasjon ynskjer heller å bruka tilgjengeleg kapital til å restaurere den gamle våningshuset på garden og flytta inn der.

Delinga vil gjera det mogeleg å ha to generasjonar på garden og såleis styrka busetting og rekruttering på Marås som er eit tynt befolka område i Radøy kommune.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i skråfoto vedlagt søknaden:



Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje dokumentert at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er ikkje opplysningar i søknad om løysing for vatn og avlaup, og det er ikkje lagt fram erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn og avluap over anna eigedom.

Før eigedomen kan delast i frå må det leggjast frem dokumentasjon og erklæring for tinglysing.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje opplysningar om veg og avkjørsle i søknaden.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon for at eigedomen har lovleg avkjørsle til offentleg veg. Det er heller ikkje lagt fram erklæring om vegrett.

Før eigedomen kan delast i frå må det leggjast frem dokumentasjon og erklæring for tinglysing.

Foto



Orofoto 2015



Foto: Radøy kommune – Bustaden som er søkt frådelt (bygningskode 1761122137)



Foto: Radøy kommune – Bustaden som vert igjen på bruket (bygningskode 176122145)

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

VURDERING:

Det er rådmannen si vurdering at deling ikkje er i samsvar med arealføremåle LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Søkker har opplyst i dispensasjonssøknaden at garden ikkje er i sjølvstendig drift, men i følge landbrukskontoret er mjølkekvoten og grasproduksjonen på garden nytta i ein stor samdrift. Landbruksareala på garden er såleis i drift. Det må også takast omsyn til at garden i framtida kan kome i sjølvstendig drift.

Dei jordbruksfaglege spørsmåla er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. Frådeling med føremål bustad vil etter landbrukssjefen si vurdering ikkje komme i konflikt med landbruksdrifta i området.

Garden gjev ikkje næringsgrunnlag for to hushald, og vil kunne drivast vidare med det eine våningshuset. Bustaden er dermed ikkje viktig for drifta av landbrukseigedomen.

Garden har to bustadhus og bustaden som er søkt frådelt ligg lengst i frå driftsbygningen, med ein avstand til driftsbygningen på ca. 40 meter. Det er ein god buffer av terreng og vegetasjon mellom bustaden og driftsbygning.



Bustaden som er søkt frådelt er allereie bygd, og deling vil ikkje råka landbruksjord eller natur- og landskapsbilete på staden ytterlegare. Bustaden ligg i eit område med fleire bustader og infrastruktur. Bustaden har tilkomst som ikkje går igjennom tunet til landbrukseigedomen.

Deling vil heller ikkje råke friluftslivet.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at *frådeling av dette huset vil føre til ei uheldig fragmentering av landbrukseigedomen, ved at det vil ligge eit fritt omsetjeleg bustadhus midt inne på landbrukseigedomen. Det er også kort avstand til dyrka mark, og det vil difor ikkje vere usannsynleg at ei frådeling kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv.* Fylkesmannen sin uttale er generell og tek ikkje stilling til dei konkrete tilhøva på eigedomen.

Det er rådmannen si vurdering at dispensasjon til deling ikkje vil føre til at omsynet bak arealføremålet LNF vert vesentleg sett til side.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, at frådelinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak og at det samfunnsmessig er tenleg at eksisterande bygg kan nyttast som bustad for å gje tilvekst i bygda.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådeling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til spreidd utbygging. Samstundes er busettingsstrukturen på Radøy slik at det ikkje er mogleg å fange opp alle behov gjennom plan. Radøy kommune har heller ikkje kapasitet til å ha eit planverk som til ein kvar tid er så oppdatert som ein kunne ynskje. Så lenge arealplan får vere styrande i det vesentleg tal sakar ser rådmannen det som tenleg og naudsynt at nokre få sakar kvart år vert løyst gjennom dispensasjonar. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF som omsøkt er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no. Det er ikkje treff i naturbase på eigedomen.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknad om dispensasjon er motteke 18.12.17. Søknaden er handsama 24.01.17. Sakshandsamingstida har vore 6 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av eksisterande våningshus med ca. 2 daa eigedom som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Det må dokumenterast at eigedomen har lovleg avlaup, vassforsyning og tilkomst.
2. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om vegrett.
3. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn- og avlaup over anna eigedom.
4. Eigedomen får gjerdeplikt.

Saka vert ikkje sendt til oppmåling før vilkår 1-3 er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m, jf. § 26-1, § 19-2, § 11-6 og §§ 27-1, 27-2 og 27-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 008/2018

PLT - handsaming:

Leif Taule (SP) opplyste at han er søskenbarn til søkjar, men meiner han ikkje er inhabil i saka. Hovudutvalet erklærte han habil til å delta i handsaminga.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av eksisterande våningshus med ca. 2 daa eigedom som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Det må dokumenterast at eigedomen har lovleg avlaup, vassforsyning og tilkomst.
2. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om vegrett.
3. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn- og avlaup over anna eigedom.
4. Eigedomen får gjerdeplikt.

Saka vert ikkje sendt til oppmåling før vilkår 1-3 er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m, jf. § 26-1, § 19-2, § 11-6 og §§ 27-1, 27-2 og 27-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Skråfoto

Vedkomande frådeling av bustadhus

Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for bustad - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - uttale

Gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom - Handsaming etter jordlova §§ 9 og 12